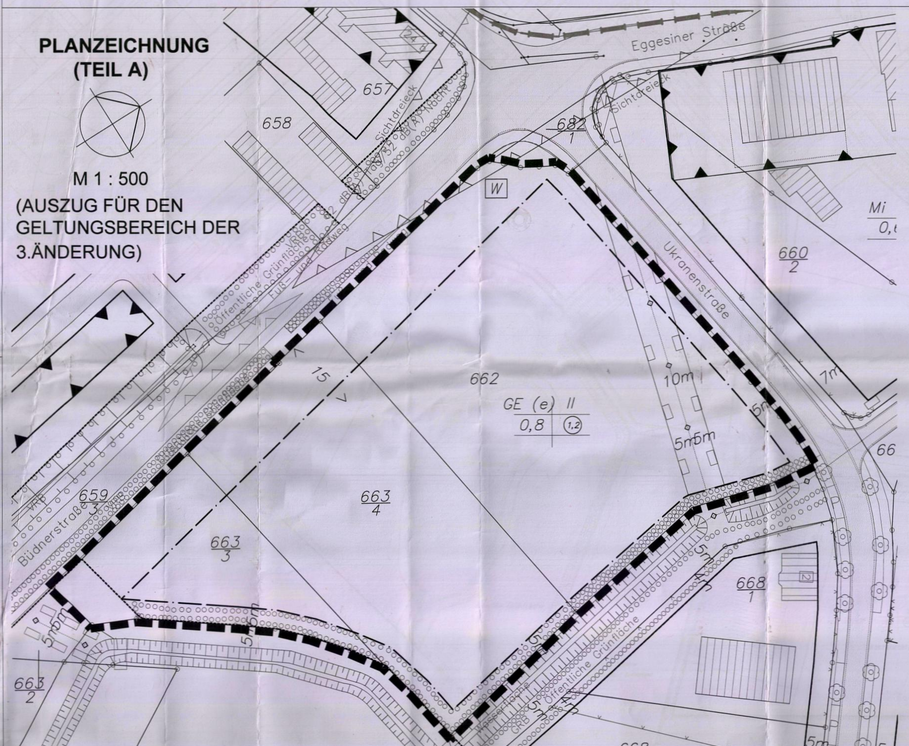
2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 02/90 "BÜDNERLAND" DER STADT TORGELOW

RECHTSKRAFT SEIT 23.10.2008

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M 1 : 500

(AUSZUG FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DER 3.ÄNDERUNG)



ZEICHENERKLÄRUNG
§ 9 Abs. 1 bis 4 BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- WA — allgemeines Wohngebiet
- Mi 1 — Mischgebiet 1 - 4
- GE — Gewerbegebiet
- GE(e) — Gewerbegebiet (eingeschränkt)
- (1,2) — Geschossflächenzahl
- 0,8 — Grundflächenzahl
- II / VII — Zahl der Vollgeschosse; Abstandsklasse nach Abstandserlass NW 1990
- -------- — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Bebauung, Abgrenzung des Maßes der Nutzung und von Abstandsklassen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Baugrenze

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Straßenverkehrsflächen

Zweckbestimmung

- öffentlicher / Privater Parkplatz
- Fuß- und Radweg

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

- unterirdische Leitungsart
- OW — Oberflächenentwässerung

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

- von der Bebauung freizuhaltende Sichtdreiecke

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
Zweckbestimmung

- öffentliche / private Grünflächen
- VRB — Verkehrsrandbegrünung
- GRB — Grabenrandbegrünung

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

- Wasser — Wasserflächen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

Sonstige

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 62 dB(A) Tag/52 dB(A) Nacht — Abstandsklasse IV nach Abstandserlass NW 1990
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

Benutzerschlüssel § 9 Abs. 1 bis 4 BauGB

Art der Nutzung	Geschossigkeit
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl

Räumlicher Geltungsbereich § 9 Abs. 7 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Hinweise

- 62 dB(A) Tag/52 dB(A) Nacht — zu erwartende Schallimmissionen im Wohnbereich
- Zaun
- 5m — Längenmaß in Meter
- 66 — Höhenpunkt
- W — möglicher Standort für Sammelwerbetafeln/ Orientierungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 Abs. 1 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Im **Gewerbegebiet (GE)** sind folgende Nutzungen nach § 8 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO **zulässig**:
Gewerbebetriebe aller Art, wenn sie den Kriterien jeweils entsprechender Abstandsklassen gemäß Abstandserlass NW 1998 erfüllen, Verkaufseinrichtungen und Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche < 200 m², wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke.
Im **Gewerbegebiet (GE)** sind folgende Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO **ausnahmsweise zulässig**:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Vergnügungsstätten.
Im **Gewerbegebiet (GE)** sind folgende Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO **nicht zulässig**:
Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihrer Größe oder teilweise an Endverbraucher wenden, Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen.
Im **Gewerbegebiet (GE)** sind folgende Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO auch **ausnahmsweise** entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO **nicht zulässig**:
Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.
Im **Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung [GE(e)]** sind entsprechend § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO folgende Nutzungen **zulässig**:
sonstige (mischgebietstypische) Gewerbebetriebe, Geschäfts-, B ürо- und Verwaltungsgebäude, Verkaufseinrichtungen und Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche < 200 m², wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen und Gewerbebetriebe aller Art, wenn sie die Kriterien jeweils entsprechender Abstandsklassen gemäß Abstandserlass NW 1998 erfüllen.
Im **Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung [GE(e)]** ist entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO folgende Nutzung **zulässig**:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
Im **Gewerbegebiet (GE) und eingeschr änkten Gewerbegebiet [GE(e)]** sind folgende Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO **nicht zulässig**:
Betriebe und Anlagen zum Herstellen, Behandeln, Verwenden, Verarbeiten und Lagern von wassergefährdenden und radioaktiven Stoffen, W ärmekraftwerke, Kläranlagen, Abfallbehandlungsanlagen, -umschlaganlagen, -zwischenlager und -deponien, Anlagen zum Lagern und Behandeln von Autowracks, Kraftfahrzeugschrott und Altreifen, Ablagerung von Rückständen aus W ärmekraftwerken und Abfallverbrennungsanlagen, Hochofenschlacken und Gießereisanden sowie Ablagerung auch unbelasteter Locker- und Festgesteine, wenn Umsatzmengen- und Auslaugungs- prozesse zu nachteiligen Auswirkungen für das Grundwasser f ühren können.
Für die im **Gewerbegebiet (GE) und im Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung [GE(e)]** nach § 8 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO zulässigen Gewerbebetriebe aller Art, wenn sie die Kriterien jeweils entsprechender Abstandsklassen gemäß Abstandserlass NW 1998 erfüllen, gelten folgende Festsetzungen nach § 1 Abs. 4 BauNVO:
Auf den ausgewiesenen Bauflächen sind jeweils nur Anlagen der entsprechend zugeordneten Abstandsklassen nach Abstandserlass NW (Dezember 1998 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad zulässig. Anlagearten des n ächstgrößeren Abstandes der Abstandsliste mit niedrigerem Emissionsgrad und somit geringeren Abstandsforderungen sind zulässig, wenn die Emissionen der nächstgeringeren Abstandsklasse eingehalten werden.

Das ausgewiesene Mischgebiet wird auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert. **Im Mischgebiet MI 1** sind folgende Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO **zulässig**:
Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude sowie ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche < 650 m² im Zusammenhang mit einem Gartenbaubetrieb. Das branchenübliche Rand- und Nebensortiment darf maximal 10 % der bruttogeschossflächenbezogenen Verkaufsfläche umfassen. Zentrenrelevante Sortimente werden ausgeschlossen.

Im **Mischgebiet MI 2** sind folgende Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO **zulässig**:
Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Verkaufseinrichtungen und Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche < 250 m², Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Im **Mischgebiet MI 3** sind folgende Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO **zulässig**:
Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Verkaufseinrichtungen und Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche < 250 m², wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe.

Im ausgewiesenen **allgemeinen Wohngebiet (WA)** sind folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO **auch ausnahmsweise** nach § 1 Abs. 6 BauNVO **nicht zulässig**:
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
In den Gewerbegebieten (GE) und Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung [GE(e)] können Einzelgebäude oder Hausgruppen mit einer L änge > 50 m und seitlichem Grenzabstand innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zugelassen werden. Im Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung [GE(e)] entlang der Bündnerstraße sowie im Mischgebiet MI 1 und 2 darf die Gebäudehöhe + 15,0 m, gemessen vom Anschnitt betreffenden Wand mit der natürlich vorhandenen Geländeoberfläche, nicht überschreiten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO
An den Grundstücksgrenzen, die an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen liegen, ist ein mindestens 3,0 m breiter Streifen auf dem Grundstück von s ämtlichen Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen freizuhalten. Dies gilt nicht für bebaubare Flächen innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen. Nebenanlagen im Bereich der Sichtdreiecke dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Auf der öffentlichen Grünfläche in der Wohnanlage an der Bündnerstraße kann ein öffentlicher Spielplatz von 400 m² eingeordnet werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist vorzugsweise auf den Grundstücken zu versickern.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis des Betreibers der Oberflächenentwässerungsleitungen sowie der Gasleitung diese zu verlegen und zu unterhalten. Die Rohrleitungen dürfen vom Rohrscheitel je 5,0 m nicht überbaut werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen in Verbrennungsanlagen, die neu errichtet werden, Kohle und Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zum Zweck der Beseitigung verbrannt werden. Betriebe des holzverarbeitenden Handwerks können ihre Holzspäne und Hackteile gemäß § 1. BImSchV thermisch verwerten.
Gewerbliche Anlagen im Plangebiet sind so zu errichten und zu betreiben, dass in keinem Einwirkungsbereich die für das jeweilige Baugebiet zulässigen Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden. Dabei sind insbesondere die Bestimmungen der Technischen Anleitung-L ärm (TA-Lärm) bzw. der VDI-Richtlinie 2058, Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft zu beachten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
In den festgesetzten Bereichen entlang der Eggesiner Straße, der FriedrichstraSSe und der Bündnerstraße sind für Aufenthaltsr aume bauliche und sonstige Ma ßnahmen zur L ärmminderung nach DIN 4109 vorzusehen. Sofern die erforderliche Pegelminderung nicht durch Grundrissanordnung und Fassaden- sowie Baukörpergestaltung erreicht wird, sind Schallschutzfenster vorzusehen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Die detaillierten Festsetzungen zu Baumpflanzungen und zu Begrünungsmaßnahmen werden im beigefügten Anlagentei unter Beachtung der 2. Planänderung im Plan Teil A und Text Teil B, welche nicht in den Anlagenteil übertragen wurden, geregelt.
Für die Baumpflanzungen sind Pflanzgruben von 1 m x 1 mx 0,80 m herzustellen und folgende Mindestgrößen einzuhalten:

im öffentlichen Bereich	StU 14-16 cm 3x verpflanzt, mit Ballen
im nichtöffentlichen Bereich	StU 12-14 cm, 3x verpflanzt, mit Ballen.

Ausgleichsmaßnahmen für den
20 m-Bereich: K 5 Blaume in kurzgeschnittenen Landschaftsrasen
10 m-Bereich B: Extensivrasen
30 m-Bereich C: Industrieraseen und 7 Bäumen innerhalb des zu errichtenden Parkplatzes.

Nachrichtliche Übernahmen:
nach § 9 Abs. 6 BauGB
1) Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu halten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
2) Der gesamte Geltungsbereich des B-Planes befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III. Auf die Bestimmungen zur Abfalleinlagerung da aus der Lage in der Trinkwasserschutzzone III resultieren wird hiermit hingewiesen.
3) Im Planungsgebiet befindet sich an der Eggesiner Stra ße 8 der Höhenfestpunkt Nr. 112 060. Im angrenzenden Bereich an der Friedrichstra ße 19 der Höhenfestpunkt Nr. 112 070 des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 92.

Örtliche Bauvorschriften
nach Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern § 86 Abs. 3 (LBauO M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
- **Fassadengestaltung, § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V**
Als Oberflächenmaterial für Haupt- und Nebengebäude im ausgewiesenen Wohngebiet sowie in den Mischgebieten 1 - 3 sind Ziegel, Klinker zu verwenden.
- **Dachform und -gestaltung, § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V**
Im ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet MI 1 - 3 sind für Hauptgebäude Satteldächer und Walmdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung für Satteldächer und Walmdächer beträgt 28-49°.
- **Werbeanlagen, § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO M-V**
Großwerbeanlagen sind im Bereich der Eggesiner Straße, der B ündnerstraße und im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig. In den Einmündungsbereichen der Eggesiner Straße und Ukranenstraße k önnen jeweils eine Sammelwerbungstafel für das Gewerbegebiet werden, einzelne Werbeanlagen sind in diesen Bereichen nicht zulässig. Im Wohngebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- **Gestaltung der nicht überbauten Flächen, § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V**
Vorgartenflächen im ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet MI 1-3 dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.
- **Einfriedungen, § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V**
Im ausgewiesenen Wohngebiet und im Mischgebiet MI 1- 2 darf die Höhe der Einfriedung 1,20 m nicht überschreiten. Im ausgewiesenen Mischgebiet MI 3 - 4 sowie im Gewerbegebiet sind Zäune bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Ausgenommen hiervon ist die dem Wald zugewandte Grundstücksseite im Gewerbegebiet, wo Zäune auch über 2,00 m zulässig sind. Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind geschlossene Flächen unzulässig. Die genannten Festsetzungen gelten nicht für Heckenpflanzen.
Einfriedungen jeglicher Art im Bereich der Sichtdreiecke dürfen eine H öhe von 0,70 m nicht überschreiten.
- **Abfallentsorgung, § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V**
Die Sammelplätze im öffentlichen bzw. einsehbaren Bereich sollen Einfassungen erhalten, deren Höhe 30 cm über Behälterhöhe liegt. Die Einfassungen sind mit Hecken abzupflanzen oder mit Wandbegrünungen zu versehen.

Hinweise
Für die Anwendung der DIN 4109 wurden folgende Schallimmissionswerte (Beurteilungspegel) an den Baugrenzen ermittelt:

Bündnerstraße:	62 dB(A) Tag/52 dB(A) Nacht.	
Eggesiner Straße:	76 dB(A) Tag/65 dB(A) Nacht.	
Friedrichstraße:	72 dB(A) Tag/61 dB(A) Nacht.	

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 02/90 "BÜDNERLAND" DER STADT TORGELOW

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M 1 : 500

Lage- und Höhenplan

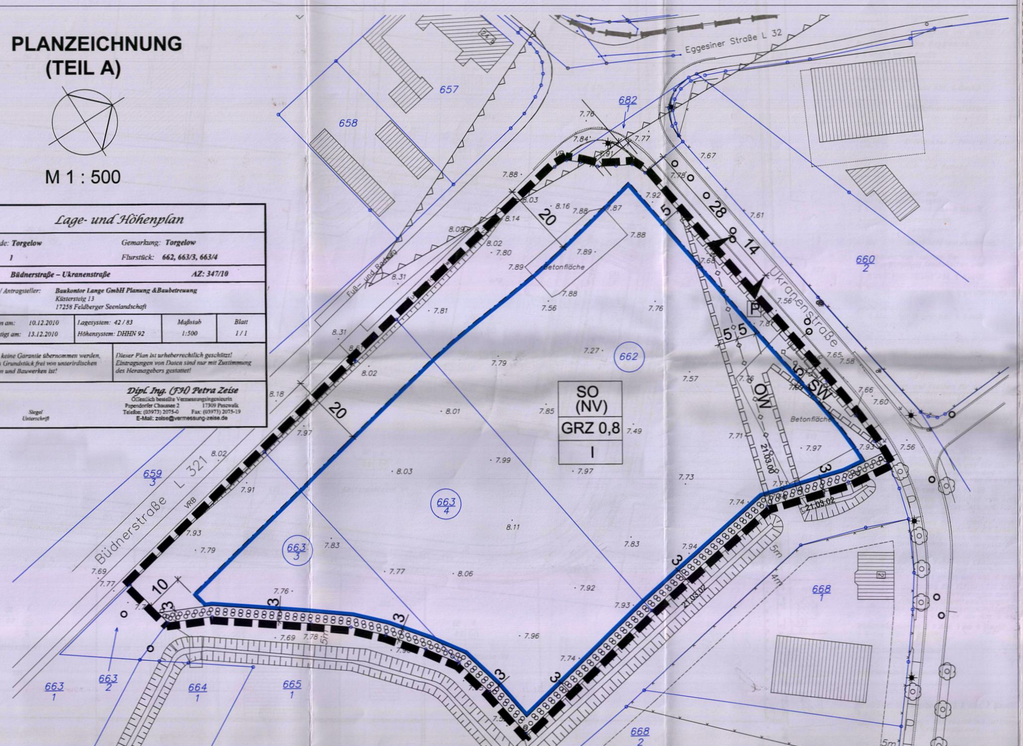
Gemeinde: **Torgelow**	*Gemarkung:* **Torgelow**
Flur: **1**	*Flurstück:* **662, 663/3, 663/4**
Objekt: **Bündnerstraße – Ukranenstraße**	**AZ: 347/10**
Bauherr / Antragsteller: **Bankontor Lange GmbH Planung &Bauabtrewung** *Kinzerstraß 13* *17258 Feldberger Seenlandschaft*	
Gemessen am: **10.12.2010** *Ausgefertigt am:* **13.12.2010**	*Lagesystem:* **42 / 83** *Höhensystem:* **DHHN 92** — *Maßstab* **1:500** — *Blatt* **1 / 1**

Es kann keine Garantie übernommen werden, dass das Grundstück frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist!

Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt! Eintragungen von Dritten sind nur mit Zustimmung des Herausgebers gestattet!

Siegel Unterschrift

Dipl. Ing. (FH) Petra Zeise
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
Papendorfer Chausee 2 — 17309 Pasewalk
Telefon: (03973) 2075-0 — Fax: (03973) 2075-19
E-Mail: zeise@vermessung-zeise.de



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B) nach § 9 Abs. 1 BauGB

1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Das sonstige Sondergebiet "Nahversorgungszentrum mit grundzentraler Versorgungsfunktion" dient dem Lebensmittel-Einzelhandel.
Zulässig sind folgende bauliche Anlagen und Nutzungen:
(1) Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von insgesamt 2.300 m² davon
- ein Vollsortimenter (Vollsortimenter) mit maximal 1.300 m² Verkaufsraumfläche und dem branchenüblichen Sortiment (darin integriert sind Bäcker und Fleischer);
- ein Discounter mit maximal 1.000 m² Verkaufsraumfläche und dem branchenüblichen Sortiment

(2) Lager-, Büro-, Sozialräume und Räume für die Verwaltung
(3) Stellplätze gemäß § 12 BauNVO
(4) untergeordnete Nebenanlagen (auch Werbeanlagen) gemäß § 14 BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Die maximale Gebäudehöhe darf 23 m über DHHN 92 nicht überschreiten.

1.3 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Im sonstigen Sondergebiet Nahversorgungszentrum werden Einzelgebäude oder Hausgruppen mit einer Länge > 50 m und seitlichem Grenzabstand innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zugelassen.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO
(1) Ebenerdige Stellplätze sind auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.
(2) Auf Flächen an den Grundstücksgrenzen, die an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen liegen, ist ein mindestens 2,0 m breiter Streifen auf dem Grundstück von sämtlichen Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen freizuhalten. Ausgenommen davon sind Einfahrten. Nebenanlagen und Bepflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

1.5 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis des Betreibers der Oberflächenentwässerungsleitungen und des Schmutzwassersammlers, diese zu unterhalten. Die Rohrleitungen dürfen gemessen vom Rohrscheitel je 5,0 m beidseitig nicht überbaut werden.

1.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 23a + b BauGB
(1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen in Verbrennungsanlagen, die neu errichtet werden, Kohle und Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zum Zweck der Beseitigung verbrannt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)
(2) Der Einrichtung von Gebäuden mit Schlafräumen unter Einhaltung der maximalen Gebäudehöhe von 23 m über DHHN 92 zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
Kompensationsmaßnahmen:
Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen ist eine 3 m breite Pflanzung mit einer Reihe Decksträucher 2 x verpflanzt, Höhe: 60 - 100 cm (Rosa rugosa, Ribes rubrum) und mit 1 Reihe Großsträucher, Höhe: 60 - 100 cm (Corylus avellana, Rosa canina, Acer campestre) in einer Dichte von 1 St / 1, 5 m² zu realisieren und dauerhaft zu erhalten. Die Großsträucher sind 2,5 m, die Decksträucher 1,5 m ab Grabenböschungsoberkante, zu setzen. Es ist zu gewährleisten, dass die Pflanzung nicht in das Grabenprofil hineinragt.

2. Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern § 86 Abs. 3 (LBauO M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
2.1 Fassadengestaltung, § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V
- Außenfassaden sind als Putzfassade auszuführen. Für die Gestaltung der Giebel und untergeordneten Gebäudeteile können auch andere Materialien verwendet werden.

2.2 Dachform und -gestaltung, § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V
- Die Dachneigung soll maximal 35° betragen.
- Dachdeckungen mit Dachziegeln sind nur in rot, braun oder anthrazit zulässig.

2.3 Werbeanlagen, § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO M-V
- An dem mit P gekennzeichneten Standort ist ein Werbepilon mit einer Höhe von maximal 18 m über DHHN 92 zulässig, der für das Nahversorgungszentrum mit grundzentraler Versorgungsfunktion wirbt.

2.4 Einfriedungen, § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V
- Einfriedungen jeglicher Art im Bereich der Sichtdreiecke dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

2.5 Abfallentsorgung, § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V
- Die Sammelplätze im einsehbaren Bereich sollen Einfassungen erhalten, deren Höhe 30 cm über Behälterhöhe liegt. Die Einfassungen sind mit Hecken abzupflanzen oder mit Wandbegrünungen zu versehen.

3. Hinweise
(1) Für die Anwendung der DIN 4109 wurden folgende Schallimmissionswerte (Beurteilungspegel) an den Baugrenzen ermittelt: Bündnerstraße: 62 dB(A) Tag/52 dB(A) Nacht, Eggesiner Straße: 76 dB(A) Tag/65 dB(A) Nacht, Friedrichstraße: 72 dB(A) Tag/61 dB(A) Nacht.
(2) Hinsichtlich bodendenkmalpflegrischer Belange ist Folgendes zu beachten: Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.
(3) Die Baufeldfreimachung ist zwischen dem 01.Oktober und dem 01.März (im Jahr 2013 bis zum 10.03.) vorzunehmen.
(4) Zwischen Plangebietsgrenze und Gräben ist vor Beginn der Bauarbeiten ein Amphibienschutzzaun zu setzten. Der Zaun ist entlang der Gräben, über die Bebauungsgrenze hinaus je weitere 20m, zu ziehen. Wandernde Amphibien und Zauneidechsen sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung abzusammeln und an geeigneten Standorten abzusetzen. Vor Beginn und während der Baumaßnahme ist die Fläche regelmäßig abzusuchen und abzusammeln. Wandernde Exemplare sind in den Bereich der vorher anzulegenden großen Lesesteinhaufen und des Sandhaufens zu verbringen.
(5) Es sind zeitgleich vor Beginn der Bauarbeiten 3 Lesesteinhaufen und 1 Sandhaufen auf Flst 428 und Flst 421, Flur 1 der Gemarkung Torgelow laut Anlage 5 der Begründung als Ersatzstellenersatzmaßnahmen vor Beginn der Bauarbeiten 4m lang, 2m breit und 1m hoch anzulegen. Die Haufen sind der Sukzession zu überlassen. Eine ständige Erneuerung der Haufen wird nicht empfohlen, da dadurch permanent in den Lebensraum der Tiere ggf. auch in unterirdische Höhlen und Röhrensystemen eingegriffen wird. Sonnenexpositionen und Strukturen bleiben trotz Sukzession bestehen. Die Unterbringung der Gelände lässt dieses auch aus dem Focus illegaler Müllentsorger rücken. Im unmittelbaren Umfeld der Lesesteinhaufen und des Sandsteinhaufens sind die Flächen regelmäßig zu pflegen (1xMahd Oktober oder Beweidung), um das Zuwachsen der Lesesteinhaufen zu vermeiden. Die Lesesteinhaufen und der Sandhaufen sind dauerhaft auf der Fläche zu belassen.
(6) Der überschüssige Kompensationsbedarf in Form einer 386 m² großen Pflanzung ist außerhalb des Plangebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.02/90 "Industrie- und Gewerbegebiet Borkenstraße" auf einer für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehene Fläche (Flurstück 48/31, Flur 12, Gemarkung Torgelow) zu realisieren. Die Umsetzung erfolgt laut Anlage 4 zur Begründung.
(7) Die Sicherung der CEF-Maßnahmen und der externen Kompensationsmaßnahme erfolgt gemäß den Festsetzungen im städtebaulichen Vertrag vom 12.02.2013.
(8) Die Pflanzungen haben folgenden Mindeseanforderungen zu entsprechen:
- bodenvorbereitende Maßnahmen, 2x verpflanzt, Pflanzgröße 60 - 100cm, bei wurzelnackter Ware fachgerechtes Einschlemmen, oder Ballenware verwenden
- Bewässerung in Abhängigkeit vom natürlichen Wasserdargebot sichern. 10x jährlich gestaffelte Gabe von 20l Wasser/Strauch, oder die gesamte Pflanzfläche mit einem giesrand in 30cm Höhe versehen und mit Wasser versorgen lassen. Pflanzschnitt, Pflegeschnitt, freiwachsend ab 3. Standjahr, Wildverbisschutz für die gesamte Pflanzung

PLANZEICHENERKLÄRUNG
Festsetzungen nach § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- SO (NV) — sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum mit grundzentraler Versorgungsfunktion § 11 BauNVO
- GRZ 0,8 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Baugrenze

Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Einfahrtbereich

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

- unterirdische Leitung
- OW — Leitungsart: Oberflächenentwässerung
- SW — Schmutzwassersammler

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

- von der Bebauung freizuhaltende Sichtdreiecke

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 and Abs. 6 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

Darstellung ohne Normcharakter

- 662 — durch die Planung betroffene Flurstücke mit Bezeichnung
- 3 — Bemaßung in (m)
- räumlicher Geltungsbereich des B-Planes in der Fassung seiner 2. Änderung (informell)
- P — Werbepilon

Nutzungsschablone

Art der Nutzung	
max. Grundflächenzahl	
max. Geschossigkeit	

PRÄAMBEL
Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches i. d. F. vom 23.09.04 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509), i. V. m. § 86 LBauO M-V und naturschutzrechtlichen Festsetzungen nach § 11 BNatSchG wird nach Beschlussfassung durch die Stadt Torgelow vom 13.06.13 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/90 "Bündnerland" der Stadt Torgelow bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

GELTUNGSBEREICH
Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 662, 663/3 und 663/4 der Flur 1 Gemarkung Torgelow mit einer Größe von ca. 1,5 ha.
Das Plangebiet wird begrenzt
im Norden - durch die Ukranenstraße
im Osten und Süden - durch Entwässerungsgräben und
im Westen - durch die Bündnerstraße

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadtvertretung hat am 09.03.2011 die Aufstellung der Satzung über die 3. Änderung des B-Planes Nr. 02/90 "Bündnerland" der Stadt Torgelow sowie die Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof Nr. 06 am 23.03.2011ortsüblich erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 17 LPlG beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.07.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom 25.07.2011 bis einschließlich 05.08.2011. Dies wurde durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandsh